

**ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ, ERGAZİ İMAR MAHALLESİ 13369 ADA
24 PARSELDE BULUNAN ‘6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI’
ANA TAŞINMAZ NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	03.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	08.10.2024
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	25.12.2024 – 2024/ZGYO/05
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada 24 parsel üzerinde yer alan “6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 13369 Ada 24 Parselin 14.06.2016 Tarih ve 1232 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “Kreş Alanı” lejantında Emsal 1,20 Hmax 5 Kat yapılaşma koşullarına haizdir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	312.525.000.-TL 10.933.214-USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ İHSAN SERT (SPK Lisans No: 406408)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	DEFNE LAFCI (SPK Lisans No: 406524)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
2.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
2.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
3	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
3.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
3.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
4	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
4.1	İMAR BİLGİLERİ	9
4.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
4.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
5	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	11
5.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
5.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
5.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
5.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
5.5	YASAL KISITLAMALAR	11
6	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
6.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	12
6.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	12
6.3	SONUÇ GÖRÜŞ	13
7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	13
8	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	13
8.1	YAPI CİNSİ.....	13
8.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	13
8.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	13
8.4	YAPI NİZAMI.....	13
8.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13
8.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13

8.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
8.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	14
8.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	14
9	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
10	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	14
11	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
12	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
12.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
12.2	SEKTÖREL VERİLER	16
12.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
13	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
13.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	20
13.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
13.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	21
14	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
14.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	21
14.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
14.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	22
15	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
15.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
15.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	22
15.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	23
15.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	23
15.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ</i>	<i>23</i>
15.4.2	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>23</i>
16	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	25
17	EKSPERİN KANAATİ	25
18	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	26
19	DEĞERLEME VE SONUÇ	27
19.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	27
19.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ergazi İmar Mahallesi, “6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI” niteliğindeki 13369 ada 24 parselde yer alan taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Ziraat GYO A.Ş adına 3 adet rapor düzenlenmiştir.

1)Rapor Tarihi ve Numarası : 07.04.2021 – 2020/ZGYO/13/REV1

Takdir Edilen Değer : 45.000.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : BURAK ÖZDEMİR (406728)

: AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2)Raporun Tarihi ve Numarası : 12.12.2022 – 2022/ZGYO/07

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

3)Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/07

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)

: UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

4)Raporun Tarihi ve Numarası : 15.12.2023 – 2023/ZGYO/05

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)

: Defne LAFCI (SPK Lisans No: 406524)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 25.12.2024 – 2024/ZGYO/05

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)
: Defne LAFCI (Spk Lisans No: 406524)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 08.10.2024

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar satış ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	YENİMAHALLE	Pafta	-
Bucak	-	Ada	13369
Mahalle	ERGAZİ İMAR	Parsel	24
Sokak	-	Yüzölçümü	6.420,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Kentkoop Mah., 1868 Sokak, No:11 (13369 Ada 24 Parsel/Doğa Koleji Ankara Batıkent Kampüsü)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Yenimahalle Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	14.06.2016-1232
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	5 Kat(15.50)
KAKS	-	EMSAL	1,20
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	-		
LEJANT	Kreş Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 09806 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 14.06.2016 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında "Kreş Alanı" lejantında Emsal 1,20 Hmax 5 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	02.05.2014
RUHSAT TARİH VE NO	14.05.2014 Tarih ve 465 Nolu Yeni Yapı Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	19.12.2014 Tarih ve 689 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkulün inşaat alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Yenimahalle Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın denetimi Ragıp Tüzün Mah. Taşkın Sk. No:18 D:1 Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Ankara Kentsel Dönüşüm Yapı ve Den. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	21.12.2020 tarih, Y260601952D77 sayılı enerji kimlik belgesi mevcuttur.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Yapılan değerlendirme yöntemleri eklerde sunulmuştur.
RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.
YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	Taşınmazla alakalı yasal gereklilikler eksiksiz olarak mevcuttur.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Yenimahalle Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Taşınmaz Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 14.07.2020 tarih, 40630 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın imar durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☒ Evet: 84317 NOLU PLAN GEREĞİNCE KREŞ ALANI (02.05.2011 tarih, 19747 yevmiye no ile)

	☐ Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden 25.12.2024 tarihi itibarıyla alınan tapu kayıt belgesi esas alınmıştır.

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı ve 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.b maddesi uyarınca;

22.a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Söz konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup yapı kullanma izin belgesi almış taşınmazdır. Taşınmazın portföye “Bina” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 13369 ada 24 parsel “6 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası” şekliden tescil edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemede yapının 2.bodrum kat ile 3.normal kat arasında kalan 6 katın da tek bir kiracı tarafından projesi dahilinde okul olarak kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması değerlendirilmiş “Bina” olarak portföyde bulunmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

☒ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükân	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTOPARK (genel)	☒ OTOPARK (özel)	☒ SPOR SALONU	☒ HAVUZ	☒ GÜVENLİK
--	--	---	---	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-A	10	6 Kat	1	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Yenimahalle ilçesinin Kentkoop Mahallesi konumundaki 1868 Sokağa cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu 13369 ada 24 parsel dikdörtgen formda olup güney yönden 1868 Sokağa 65mt. cephelidir.	Ana gayrimenkul ara parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, 13369 ada 24 parsel üzerinde 2 Bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan ibaret betonarme binadır. Ana gayrimenkulün tüm katları tek bir kiracı tarafından okul olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede ana yapının 02.05.2014 onay tarihli mimari projesine uygun şekilde inşa edilip, projesine uygun olarak kullanıldığı görülmüştür. Ana taşınmaz yasal ve mevcutta 11.880 m² alana sahiptir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 6420,00 m² yüzölçümüne sahip dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge hafif eğimli topografik yapıya sahiptir. Parsel güney yönünden 1868. Sokağa cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge orta gelir grubuna hitap etmekte olup kısmen çok katlı konut ve kısmen ticari olarak gelişmiş bir bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 2 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kattan oluşan betonarme bina yer almaktadır. Yapı projesine göre; 2.bodrum katında (2460 m²): Mutfak, yemekhane, depo, su deposu, spor salonu, konferans salonu, sığınak, kazan dairesi, yüzme havuzu; 1.bodrum katında (2460m²): 2 adet doğu yönden ve 1 adet güney yönden olmak üzere bina girişi, lobi, 1 toplantı odası, 12 ofis, 4 wc, 6 derslik, 1 mağaza alanı, 3 laboratuvar, 1 depo, 1 oyun etkinlik odası, 1 kafeterya, 1 kütüphane, 1 çay ocağı; zemin katında (1740m²): 3 adet batı yönden olmak üzere bina girişi, 20 derslik, 1 depo, 1 oyun alanı, 8 wc, 3 öğretmenler odası,

5 ofis, 1 revir, 1 arşiv; 1.normal katında (1740m²): 24 derslik, 4 ofis, 6 wc, 2 öğretmenler odası, 1 arşiv, 1 depo; 2.normal katında (1740m²): 24 derslik, 4 ofis, 6 wc, 2 öğretmenler odası, 1 arşiv, 1 depo; 3.normal katında (1740m²): 24 derslik, 4 ofis, 6 wc, 2 öğretmenler odası, 1 arşiv, 1 depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt 11.880m² alana sahiptir.

Taşınmaz dahilinde tüm katlarda derslik, hol alanları, yemekhane, mutfak, kapalı yüzme havuzu alanı, ıslak hacim zeminlerinin fayans, katlarda yer alan ofis alanlarında ise laminant parke olduğu, tüm bu hacimlerin duvarlarının ise alçı sıva üzeri saten boyalı olduğu görülmüştür. Taşınmaz dahilinde bulunan konferans salonu zeminlerinin ve duvarlarının ses yalıtımlı akustik sünger kaplı olduğu, spor salonun da ise zeminlerin epoksi kaplı olduğu, duvarların alçı sıva üzeri boyalı olduğu tespit edilmiştir.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2024 itibarıyla 5.855.069 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 228/km²'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789

km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

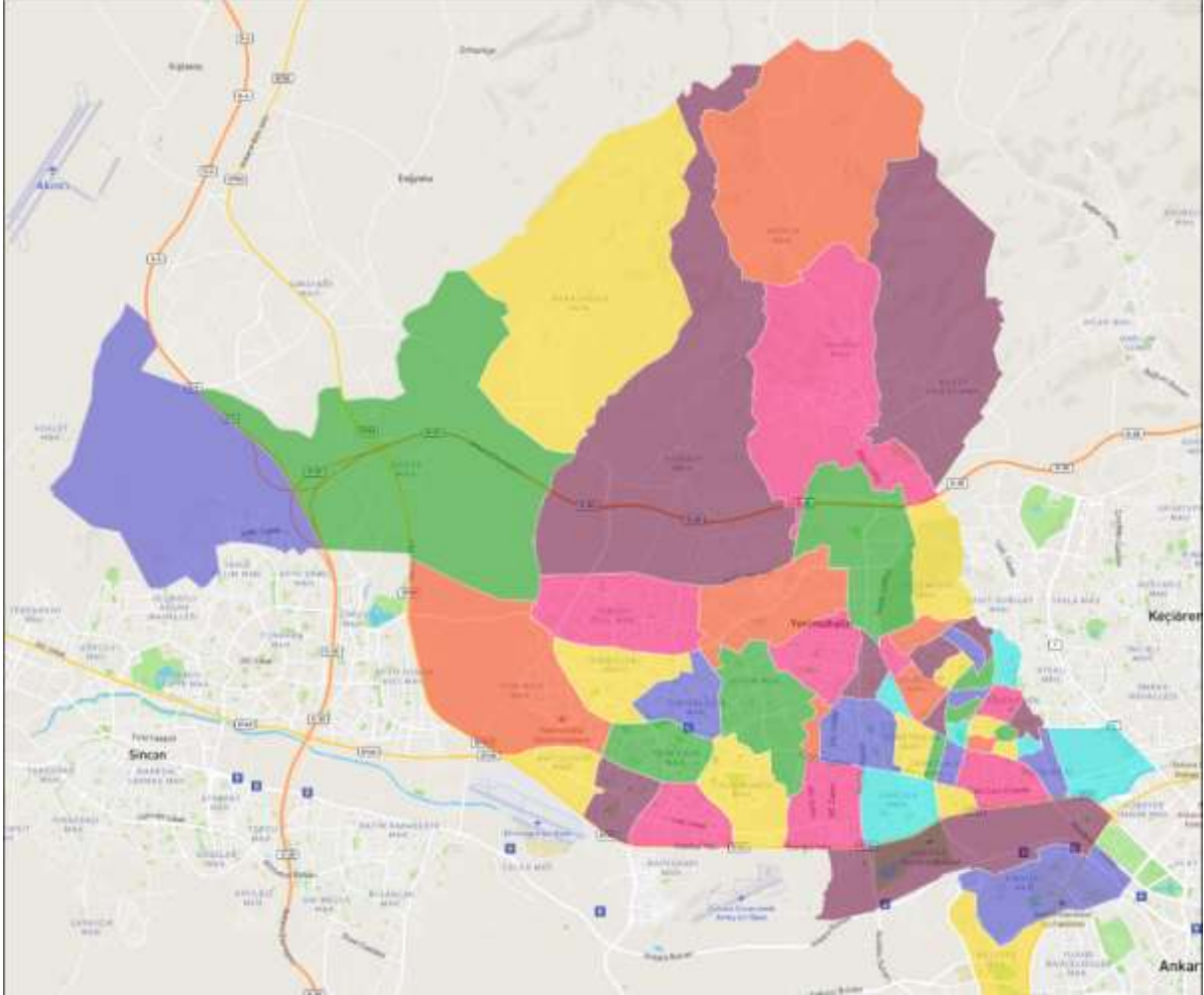
Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktadır.

Günümüzde Ankara ili ile kaynaşmış olan Yenimahalle ilçesinin tarihi 1925 yılına uzanmaktadır. Atatürk Ankara ilini başkent olarak seçtikten sonra Yenimahalle'deki çorak toprakları ıslah etmek amacıyla 5 Mayıs 1925 tarihinde Atatürk Orman Çiftliği'nin temelini atmıştır. 1946-1949 yılları arasında Ankara Belediye Başkanı olan Ragıp Tüzün de, bu çiftlik karşısındaki boş yamaçları satın alarak dar gelirli memurlara konut yapmaları için dağıtmış ve böylece Yenimahalle ilçesinin planlı bir biçimde kurulmasının yolunu açmıştır. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline gelen bölge, 1984 yılında yapılan mahalli idareler seçimleri öncesinde bağımsız belediye haline gelmiştir.

İlçe doğu yönünde Mira dağı, batı yönünde Ayaş dağları, kuzey yönünde Ova Çayı'nın vadilerle ayırdığı Kızılcahamam dağlarının tepeleri ve güney yönünde ise Polatlı-Haymana Ovası'nı kapsayan geniş bir alana sahiptir, ilçe içinde yer alan en büyük akarsu Ankara Çayı'dır.

Selçuklu hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında, eski Bağdat ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yapılan Akköprü kentin tarihine tanıklık etmektedir. Atatürk tarafından 5 Mayıs 1925 tarihinde satın alınarak kurulan Atatürk Orman Çiftliği bu ilçe içinde yer almaktadır. Atatürk'ün doğumunun 100. yıldönümünde bu çiftlik arazisinde Ata'nın Selanik kentinde doğduğu evin bir benzeri yapılmış ve 19 Mayıs 1981 tarihinde halkın ziyaretine açılmıştır. Düğün ve bayramlarda yöreye özgü oyunlar oynamak, kına geceleri düzenlemek, gelin alaylarında maniler ve ağıtlar söylemek ilçenin yaşayan gelenekleri arasında yer alır. Kaynak:ankara.gov.tr/Yenimahalle



Kaynak: <https://atlasbig.com.tr/images/ankara-yenimahallenin-mahalleleri-harita>

Yenimahalle ilçesi, kuzeyde Kahramankazan, doğuda Keçiören ve Altındağ, güneyde Etimesgut ve Çankaya, batıda ise Sincan ilçesi ile komşudur.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçede ticaret ile ilgilenen kişilerin sayısı artmıştır.

Son yıllarda Ankara ilinin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen bu ilçede, özellikle D-100 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi,

İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Toptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır.

Birçok alışveriş merkezi (AVM) bu ilçede yer almaktadır. ANKAmall, ACity Premium Outlet, Armada, Atlantis, Batı Park, Gimart, Meydan Batıkent ve Podium alışveriş merkezleri bu ilçede bulunmaktadır.

Ankara'nın en büyük mezarlığı olan Karşıyaka Mezarlığı da bu ilçede bulunmaktadır.

Kaynak: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Yenimahalle>

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Kentkoop Mahallesi, 1868 Sokak, No:11 (İTÜ Eta Vakfı Doğa Koleji Ankara Batıkent Kampüsü) posta adreslidir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Cengiz Aytmatov Caddesi üzerinde batı istikamette ilerlerken, 1867. Cadde ile kesişiminden kuzey istikamete doğru girilerek yaklaşık 350 metre ilerlendikten sonra taşınmaz sol kolda kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge yüksek yoğunlukta çok katlı konut yapılarının, az yoğunlukta ticari ve kamu binasının konumlu olduğu merkezi lokasyondadır. Yakın çevresinde SGK Hizmet Sunumu Genel Müdürlüğü, Medikalpark Batıkent Hastanesi, Atlantis Parkı, Batımerkez Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin orta gelir düzeyine sahip ailelerce yoğun olarak kullanılmakta olan bölgede ve etrafında metro istasyonu, alışveriş merkezi, hastane gibi yapıların bulunduğu merkezi bir lokasyondadır.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
	X				
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
	X				
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
	X				
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
					X
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
	X				
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
				X	

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı 1868. Sokak hattı bölgede yaya ve araç trafiğinin seyrek olduğu, ara sokak niteliğindedir. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup, bölgede çok katlı konum kullanımı yaygın durumdadır. Bölgedeki yapılaşma 6-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı orta seviyededir. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının yavaş seyrinde olacağı ön görülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin mevcut kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Bakımlı durumda olması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Yapı kullanım izin belgesine sahip olması	• Niteliği sebebiyle belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması • Şehir merkezine uzak olması • Ara sokakta yer alması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı

özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır. Kira değerlendirme tablosu 19 maddesinde sunulmuştur.

16.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda taşınmaz ile benzer imar şartlarına sahip arsa emsallerinin yanı sıra farklı imar şartlarına sahip arsa emsalleri incelenmiştir. Farklı imar şartlarına sahip arsa emsalleri konum, imar hakları vb. özellikleri özelinde taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirgemeler yapılmıştır.

16.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 1725 m² yüzölçümlü, emsal 0.30, 2 kata müsaadeli kreş-anaokulu lejantına sahip arsanın 1087 m² hissesi 34.784.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (32.000 TL/m²)

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 7186 m² yüzölçümlü, emsal 0.30, 2 kata müsaadeli eğitim tesisi alanı lejantına sahip arsanın 14 m2 hissesi 100.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (7.143 TL/m²)

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 400 m² yüzölçümlü, emsal 1.00, 2 kata müsaadeli ticaret alanı lejantına sahip arsa 12.750.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (31.875 TL/m²)

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 32.988 m² yüzölçümlü, emsal 0.60, sosyo kültürel tesis alanı lejantına sahip arsanın 176 m2 hissesi 3.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (17.045 TL/m²)

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 480 m² yüzölçümlü, emsal 0.10, ticari rekreasyon alanı lejantına sahip arsa 3.360.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (7.000 TL/m²)

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 1.063 m² yüzölçümlü, emsal 1.00, 2 kata müsaadeli küçük sanayi alanı lejantına sahip arsa 46.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (43.274 TL/m²)

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 980 m² yüzölçümlü, emsal 1.00, 2 kata müsaadeli küçük sanayi alanı lejantına sahip arsa 35.750.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (36.480 TL/m²)

Emsal 8:

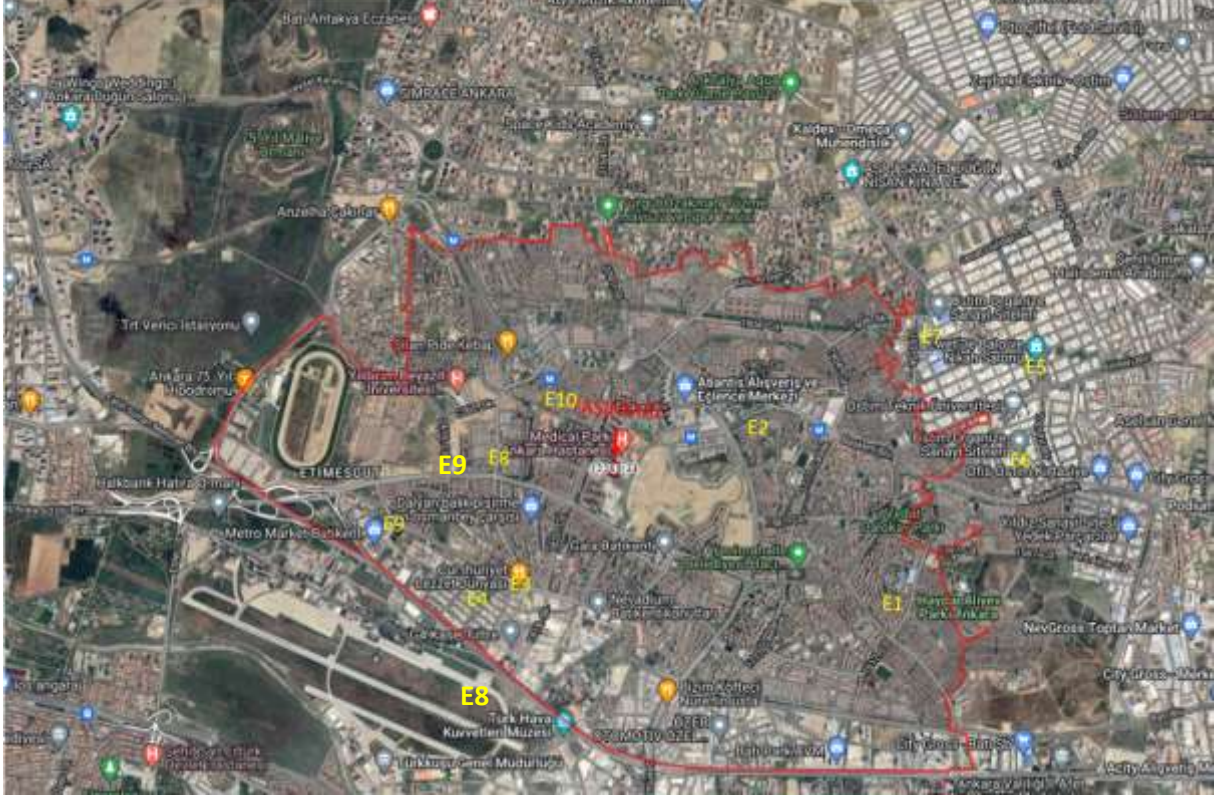
Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 1.200 m2 kapalı alana sahip 6 katlı eğitim tesisi 42.500.000.-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (35.412 TL/m²)

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 375 m2 kapalı alana sahip 3 katlı ticari bina 9.500.000.-TL pazarlıklı bedelle satılıktır. (25.333 TL/m²)

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 13.000 m2 kapalı alana sahip 3 katlı ticari bina 1.500.000.-TL bedelle kiralıktır (115,38.-TL/m2/ay).



17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında “6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI” olarak tescil edilmiş olup yerinde eğitim tesisi olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz işletmeci tarafından kiralanmış olup kira bedeli konusunda bilgi alınamamıştır. Gelir getirici mülk olmasına karşın senelik gelirleri hakkında bilgi temin edilemediğinden gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerinin tespiti için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Yakın çevresinde yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsa nitelikli gayrimenkuller ve farklı imar durumuna sahip gayrimenkuller incelenmiştir. Emsal taşınmazların konum, imar hakları, kullanım alanları vb. özellikleri değerlemeye konusu taşınmaz ile kıyaslanarak gerekli indirimler yapılmıştır.

Taşınmazın toplam değerinin tespiti için maliyet analiz yöntemi kullanılmış olup emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değerine, parsel üzerindeki yapının yeniden inşa maliyetinden tüm yıpranma paylarının düşülerek hesaplanan yapı değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-uzun”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz okul binası niteliğinde olup halihazırda kiralama kabiliyeti bulunması sebebiyle değerlendirme çalışması Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Arsa)									
Sıra	Arsa Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	İmar Hakkı Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	1087	32.000,00 ₺	34.784.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	10%	25.920,00 ₺
Emsal 2	14	7.142,86 ₺	100.000,00 ₺	-50%	-30%	-30%	-30%	10%	21.185,36 ₺
Emsal 3	400	31.875,00 ₺	12.750.000,00 ₺	0%	0%	15%	0%	10%	24.384,38 ₺
Emsal 4	176	17.045,45 ₺	3.000.000,00 ₺	0%	0%	-20%	-20%	10%	22.090,91 ₺
Emsal 5	480	7.000,00 ₺	3.360.000,00 ₺	-40%	-30%	-40%	-30%	10%	20.868,12 ₺
Emsal 6	1063	43.273,75 ₺	46.000.000,00 ₺	0%	0%	40%	0%	10%	23.367,83 ₺
Emsal 7	980	36.479,59 ₺	35.750.000,00 ₺	0%	0%	25%	0%	10%	24.623,72 ₺
									23.205,76 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Bina)									
Sıra	Okul Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 8	1200	35.416,67 ₺	42.500.000,00 ₺	0%	-5%	10%	10%	10%	27.109,69 ₺
Emsal 9	375	25.333,33 ₺	9.500.000,00 ₺	-20%	-15%	25%	-10%	10%	25.957,80 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									26.533,74 ₺

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefiyeye sahip arsa emsali az sayıda bulunmuştur. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık arsa emsalleri bulundukları konum, yüzölçümü, imar koşulları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın arsa birim m² değerinin yaklaşık 23.205 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Yukarıda yapılan emsal karşılaştırma tablosu sonucunda taşınmazın arsa birim m² değerinin 23.205 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının yıpranması dikkate alınarak %10 amortisman uygulanarak yapı maliyetine ulaşılmıştır.

13369 ADA 24 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	M ² BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	6.420,00	-	23205	-	148.976.100,00
BİNA	11.880,00	4/A	15300	10%	163.587.600,00
TOPLAM					312.563.700,00
YAKLAŞIK TOPLAM					312.565.000,00

13369 ADA 24 PARSEL					
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	TAŞINMAZ DEĞERİ	KAPİTALİZASYON ORANI	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)
BİNA	11.880,00	312.565.000,00	0,045	98,66	1.172.118,75
TOPLAM					1.172.118,75
YAKLAŞIK TOPLAM					1.170.000,00

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Bina)									
Sıra	Okul Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 10	13000	115,38 ₺	1.500.000,00 ₺	5%	0%	0%	0%	10%	98,65 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									98,65 ₺

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde okul olarak kullanılabilecek binaların kiralari araştırılmıştır. Taşınmazın toplam kiralabilir alanı 11.880 m² olup birim kira bedeli 98 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bölgedeki kapitalizasyon oranının %4-5 mertebelerinde olduğu görülmüştür ve buna göre taşınmazın değeri belirlenmiştir.

13369 ADA 24 PARSEL						
DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞERİ						
	ALAN (M ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAP. ORANI	DEĞER
BİNA	11.880,00	98,65	1.171.962,00	14.063.544,00	4,5%	312.523.200,00
						312.523.200,00
YAKLAŞIK TOPLAM						312.525.000,00

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ergazi İmar Mahallesi, 13369 ada 24 parsel üzerinde yer alan “6 KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışması aşamasında gelir kapitalizasyonu ve maliyet analizi yöntemleri kullanılmış olup nihai değer takdiri olarak Maliyet Analizi dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 25.12.2024 tarihi itibarıyla;
Yasal Değer Rakamla :312.525.000,00-TL (Üçyüzonikimilyonbeşyüzyirbeşbin Türk Lirası)
KDV dahil satış değeri : 375.030.000,00-TL (Üçyüzyetmişbeşmilyonotuzbin Türk Lirası)
Usd kurundan satış değeri; 8.855.908 - USD

24.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 35,29

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
ALİ İHSAN SERT (SPK Lisans No: 406408)	DEFNE LAFCI (SPK Lisans No: 406524)	SERDAR KADİR ASLAN (Lisans No: 402750)